

Beschlussvorlage BA/855/2023



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Fenk

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
24.10.2023

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; 28. Änderung des Flächennutzungsplans; Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 statt.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Abgegebene Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Schreiben vom 12.09.2023
3	Regionaler Planungsverband München	Schreiben vom 09.10.2023
17	Wasserwirtschaftsamt München	Schreiben vom 09.10.2023
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 08.09.2023
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 28.09.2023
27	Gemeinde Hohenlinden	Schreiben vom 14.09.2023
30	Gemeinde Sankt Wolfgang	Schreiben vom 26.09.2023
31	Gemeinde Forstern	Schreiben vom 21.09.2023
36	bayernets GmbH	Schreiben vom 08.09.2023
39	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Schreiben vom 11.09.2023
43	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 06.10.2023
44	Erzbischöfliches Ordinariat	Schreiben vom 08.09.2023

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Isen nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zu den gegenständlichen Planungen vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständlichen Planungen nicht berührt sind.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

2. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (11.09.2023)

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und

Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (09.10.2023)

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Frau Festner - Stellung, da forstfachlich-wald-rechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Wir verweisen auf unser Schreiben AELF-EE-F2-4611-64-5-5 vom 07.09.2022.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass der überplante Bereich derzeit als Dauergrünland genutzt wird. Durch die Planung geht für die Landwirtschaft wertvolle Nutzfläche unwiederbringlich verloren.

Wie Sie bereits zum Teil im Umweltbericht unter Punkt 4.6.1 Landwirtschaft festgehalten haben, sind die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Ortsrandeingrünungen sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Es muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, umliegende landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Abwägungsvorschlag:

In der textlichen Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden sind. Dies wird dahingehend konkretisiert, dass Immissionen auch in der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Von einer Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht auszugehen.

Die weiteren Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen

Begründung.**16. Staatliches Bauamt Freising (06.10.2023)**

Sie haben uns den Bebauungsplan „Haager Straße Süd“, sowie die 28. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.09.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes/Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn die Punkte unserer Stellungnahme vom 07.09.2022 mit dem Zeichen S1200-4622-Isen/ED weiterhin beachtet werden. Diese Stellungnahme behält Ihre Gültigkeit.

Ausgenommen ist der Punkt „Geh- und Radwege“. Wie bereits mit der Gemeinde Isen besprochen, kann der geplante Gehweg ohne den 2,50 m breiten Trennstreifen bzw. ohne Abgrenzung zum Fahrbahnrand geplant und errichtet werden.

Die Kosten für den Bau, den Unterhalt, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufender Geh- und Radweg hat die Kommune zu übernehmen.

Hierüber ist ebenso eine Vereinbarung abzuschließen und eine detaillierte Planung erforderlich (auch für die geplante Querungshilfe für Fußgänger).

Die Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße ED23 sind mit dem Landkreis Erding abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 07.09.2022 wurde in der Planung berücksichtigt. Weitere Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen sind nicht zu veranlassen.

19. Bayerischer Bauernverband (04.10.2023)

die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 08.09.2022 gilt weiterhin.

Das gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Haager Straße" und die Aufstellung der 28. Flächennutzungsplanänderung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wurde gemäß Abwägungsergebnis vom 27.09.2022 im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung beachtet. Weitere Änderungen und Ergänzungen sind nicht zu veranlassen.

21. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Marktgemeinde Isen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet schaffen um den hohen Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind neben Wohnnutzung auch verträgliches Gewerbe vorgesehen. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt und wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und damit verbundenen heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)Baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsän-

derungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6594 vom 14.02.2022) erstellt. Die Betrachtung der Vorbelastung durch Anlagen und Betriebe außerhalb des Plangebietes kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die neue Wohnbebauung die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb einschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen zu veranlassen.

Vorschlag zum Beschluss:

Die getroffenen Einzelabwägungen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hiermit zusammenfassend bestätigt.

Auf Grund der getroffenen Abwägungsbeschlüsse ist keine Planänderung veranlasst.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen wird einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.10.2023 festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landratsamt Erding die Genehmigung zu beantragen.